

당리1주택재개발 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 결정신청을 위한 의견청취의 건

의안 번호	194
----------	-----

제출일자 : 2005. 11. 21

제 출 자 : 사하구청장

1. 제안이유

- 본 구역은 대부분 20~30년 이상 경과한 노후·불량주택 밀집지로서 부산광역시 재개발기본계획상 주택재개발구역으로 선정되었으며
- 이에 주택재개발을 통한 노후·불량 건축물의 개량 등으로 쾌적한 주거 환경개선을 위하여 정비계획수립 및 정비구역으로 지정하고자 함

2. 정비계획 결정(안) 개요

- 위 치 : 사하구 당리동 70-1번지 일원
- 면 적 : 28,955m'(8,759평)
- 용도지역/지구 : 제3종일반주거지역
- 신청자 : 당리1구역 주택재개발 정비사업 조합설립 추진위원회

3. 관련규정

- 도시및주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역지정)제1항에 의거 주민공람하고 지방의회의 의견을 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하도록 되어 있음

4. 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 결정조서

가. 제1종 지구단위계획구역 지정조서(안)

구 분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면적(m')	비고
신 설	주택재개발사업	당리1주택재개발구역	사하구 당리동 70-2번지 일원	28,955	

※ 부산광역시 재개발기본계획(2005. 9. 21, 부산시고시 제2005-267호)

나. 정비계획 결정조서(안)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)	구성비(%)	비고
도시관리계획 용도지역	제3종 일반주거지역	28,955	100.0	제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역
도시관리계획 용도지구	-	-	-	-
택지 및 공공시설 (도시계획시설)	계	28,955	100.0	-
	주거용지	26,231	90.6	부대복리시설(주택법제2조) :주차장, 단지내도로, 주민 운동시설, 공원 등
	공공시설용지	2,724	9.4	공공공지 및 도로공제면적
	도로	1,764	6.1	
	공공공지	960	3.3	

2) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치·정비계획
가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	2	-	14~22	집산 도로	190	중로 3-103호선	소로 2-60호선	일반 도로	-	-	
기정	중로	3	103	12	집산 도로	13,800	범일동 6호광장	하단동 광1-6호선	일반 도로	-	건고 제555호 (72.12.30)	일부 폭원 변경
변경	중로	3	103	12~15	집산 도로	13,800	범일동 6호광장	하단동 광1-6호선	일반 도로	-		
기정	소로	2	60	8	국지 도로	1,792	중로 3-103호선	당리동 일원	일반 도로	-	부고 제10호 (90.1.15)	노선 축소
변경	소로	2	60	8	국지 도로	1,602	중로 2-호선	당리동 일원	일반 도로	-		

나) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 2-	· 신설 · B = 14 ~ 22 m, L=190m	· 당리1구역 주택재개발에 따른 단지진·출입부의 원활한 소통과 불규칙한 선형개선을 위하여 폭 14~22m의 도로 신설
중로 3-103호선	중로 3-103호선	· 일부폭원변경 · B = 12 ~ 15, L=13,800m	· 차량의 원활한 진·출입과 주민들의 보행환경을 위하여 가감속차로 추가 확보
소로 2-60호선	소로 2-60호선	· 노선축소 · B=8m, L=1,602m	· 중로2-호선의 신설에 따른 노선축소

다) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	사하구 당리동 315-25번지일원	-	증960.0	960.0	-	-

라) 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	· 신설 · A = 960m ²	· 경관 유지 및 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴양공간으로서 생활권과 연계된 쾌적한 환경 조성을 위하여 공공공지 신설

3) 정비기반시설의 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)	비고
계			1,764	
신설	도로	대상지 서측 (73-31번지 내)	1,498	기부채납
변경	도로	대상지 남측 (319-22번지 내)	266	기부채납

4) 공동이용시설 설치계획

구분	면적(m ²)	구성비(%)	비고
계	1,731	100.0	
어린이놀이터	1,731	100.0	2개소

5) 기존 건축물의 정비·개량계획

결정구분	지구구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	계	28,955	-		-	149	-	-	149	-	
	당리1 주택 재개발 구역	28,955	A	27,191	사하구 당리동70-2번지 일원	149	-	-	149	-	

※ 가구면적은 전체면적에서 도로면적 제외한 면적임

6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 등에 관한 계획

결정구분	지구 구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신규	계	28,955	-	27,191	-	-	-	-	-	-
	당리1 구역주택 재개발 구역	28,955	A-1	26,231	사하구 당리동 70-2번지 일원	공동주택	20 이하	251.2 이하	85m이하	26층
			A-2	960	사하구 당리동 319-25번지 일원	공공공지	-	-	-	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 분양주택의 최대규모 : 165㎡이하 국민주택의 건설비율 : 총 건설세대수의 40%이상 							
임대주택의 건설			<ul style="list-style-type: none"> 전체 세대 중 8.8%인 44세대를 임대주택으로 건설 : 전용면적 40㎡이하 (8.5%이상) 							
건축시설의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 건축법 및 부산광역시건축조례 준용 							

5. 도시 및 주거환경정비계획 변경(안)

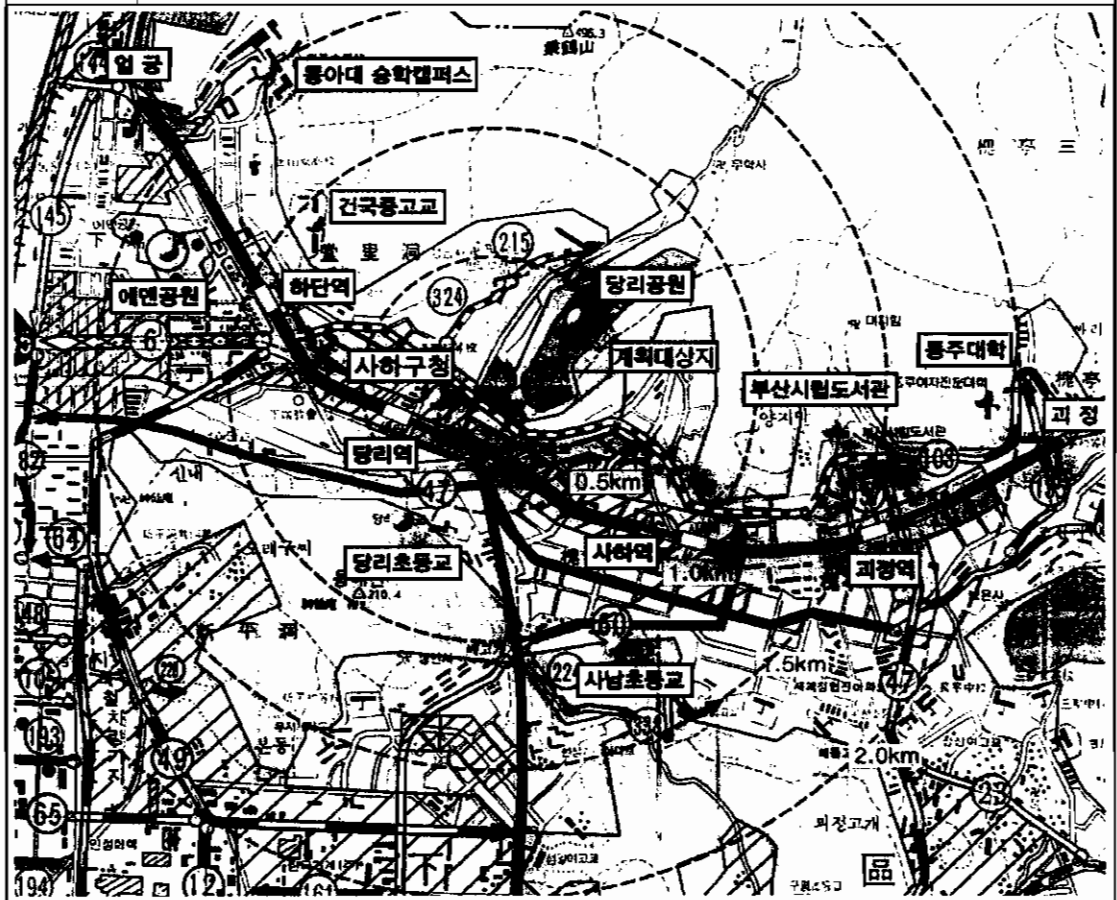
구분	당초	변경후	기타
면적(m ²)	31,900	28,955	제외 : 2,276 편입 : 732 구적오차 : 1,401

6. 현 황

도시계획사항	용도지역		용도지구	도시계획시설					기 타		
	구분	계		종 류	규 모			종 류	규 모		
	제2종 일반주거지역		-	-	-			-	-		
토지현황	구분	계	사유지	국공유지(관리청별)					미등기		
				소 계	건교부	재경부	부산시	사하구			
	면적(m ²)	28,955.0	24,686.6	4,190.4	724.6	2,831.0	213.0	421.8	78.0		
	필지수	210	178	31	3	14	1	13	1		
건축물현황	구분	계	허가 유무		용도별 허가유무					비 고	
			유허가	무허가	주거용			비주거용 (주거복합포함)			
				소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가		
	동수	149	113	36	139	103	36	10	10	-	
호수	- 해당 없음 -										
거주자 및 권리자현황	거주가구			거주인구			권리자(인)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지및건축물소유자	토지소유자	건축물소유자	지상권자
	228	114	114	626	371	255	189	126	63	-	-
영업자현황 (도심재개발사업에 한함)	업 종 별 (개소)										
	계 (자가/임대)	위락	판매	숙박	업무	주거	비고				
	- 해당 없음 -										

도시관리계획안 개요

안건명	주택재개발사업 지구단위계획 및 정비구역 결정(안)		
신청자	사하구청장	위 치	사하구 당리동 70-2번지 일원
내 용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비계획구역 결정 : 28,955㎡ ○ 도로 변경결정 : 중로2- 호선(신설), 중로3-103호선(폭원변경) 소로2-60호선(노선축소) ○ 공동주택 : 26,231㎡(실사용대지면적) <ul style="list-style-type: none"> - 건폐율 20%이하, 용적률 251.2%이하 - 주차대수/세대수/층수 : 1,012대/500세대/지하 4층, 지상 26층 		
사 유	<p>본 구역은 대부분 20 ~ 30년 이상 경과한 노후·불량주택밀집지로서 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획상 주택재개발구역으로 선정되었으며, 이에 주택재개발을 통한 노후·불량 건축물의 개량 등으로 쾌적한 주거환경개선을 위하여 지구단위계획구역 및 정비구역으로 지정하고자 함</p>		



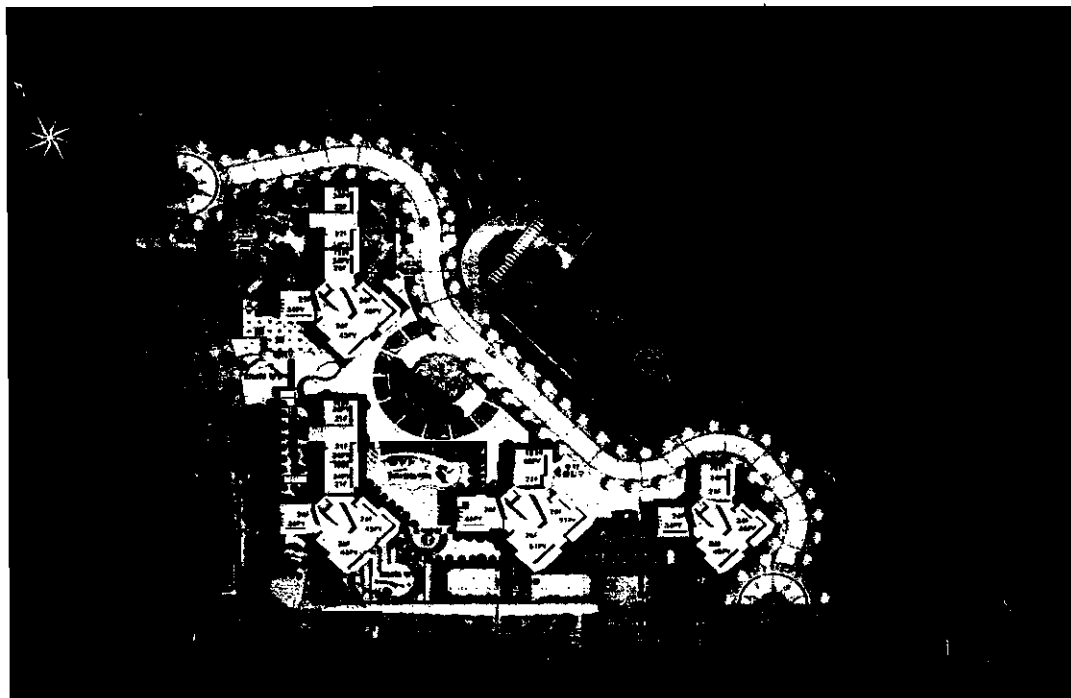
개 발 계 획(안)

대지위치	부산광역시 사하구 당리동 70-2번지 일원	
대지면적	28,955㎡(8,759평) 실사용대지 26,231㎡(7,935평)	
연면적	102,035.45㎡(30,866평)	
	지상층 연면적	65,807.34㎡(19,907평)
	지하층 연면적	36,228.11㎡(10,959평)
건축면적	4,288.19㎡	
건폐율	20%이하	
용적률	251.2%이하	
주차대수	1,012대(법정670대) - 110%이상 확보	
평형	16평/44세대, 34평/206세대, 45평/198세대, 51평/52세대	
세대수/층수	500세대 / 지하4층, 지상21~26층	
용적률 완화	<ul style="list-style-type: none"> · 국토의계획및이용에관한법률시행령 제46조에 근거한 부산시 방침적용 · 허용용적률 = 기준용적률 + 완화용적률 - 기준용적률 = 도시·주거환경정비 기본계획상 용적률 - 완화용적률 = 1.5×(공공시설부지로 제공하는 면적÷공공시설부지제공후의 대지면적)×당해 용도지역에 적용되는 용적률 $= 220\% + [1.5 \times (2,724 \text{㎡} \div 26,231 \text{㎡}) \times 200\%]$ $= 251.2\%$	

토지이용계획(안)도

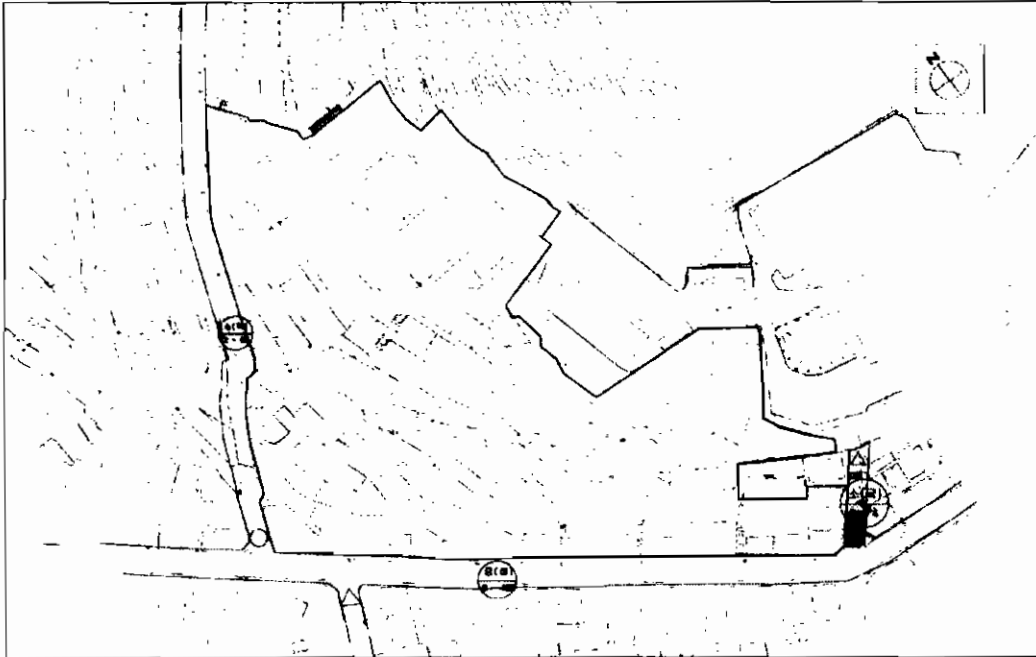


건축배치예시도

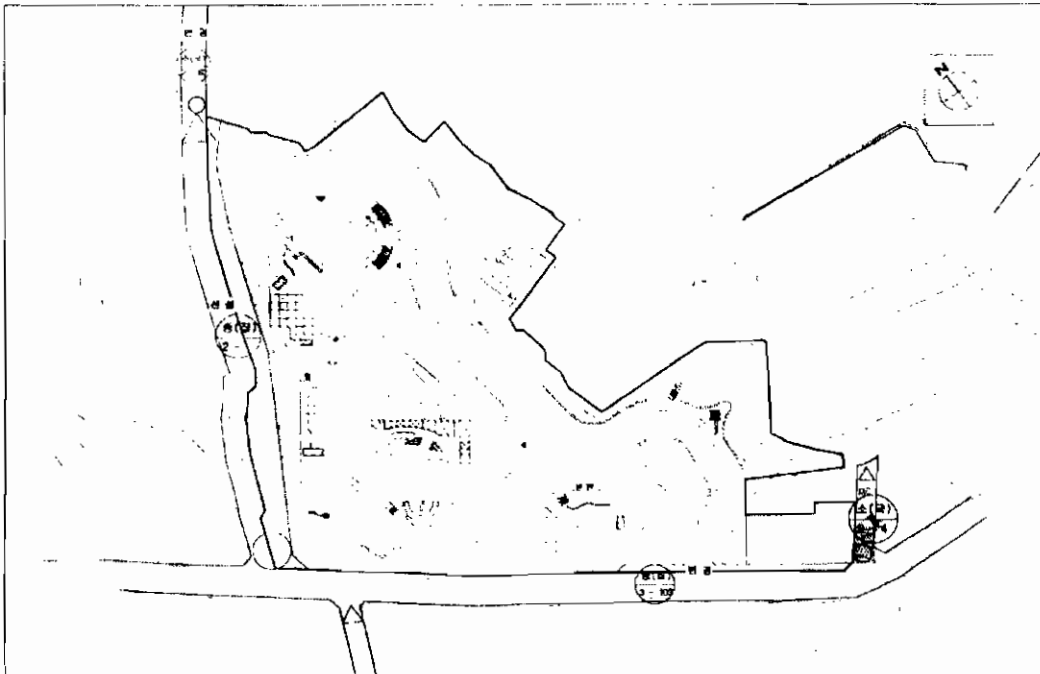


도시계획시설(도로) 변경결정(안)도

■ 기 정



■ 변경



5. 조치계획

정비계획수립 및 정비구역지정(안)에 대하여 도시및주거환경정비법 제4조(정비계획의수립 및 정비구역지정) 및 국토의계획및이용에관한법률 제30조(도시관리계획의 결정)에 의거 우리구 구의회 의견청취 및 도시계획위원회 자문을 득한후 부산광역시에 입안신청하고자 함.